

市営住宅の入居者の選考について

1. 公営住宅の優先入居方法の長所、短所

■倍率優遇方式（恵庭市の現行の方法）

優先入居の取扱いを行う世帯の抽選における当選率を、他の一般の入居申し込みより有利に取扱う方式

【対象となる世帯】障がい者世帯、高齢者世帯、母子（父子）世帯、大家族世帯他

長 所	短 所
住宅の困窮度を問わず、優先入居の対象となる世帯が一般の入居世帯より当選率が有利となる。	申込世帯毎の困窮度の差を、当選結果に反映させづらい。

【恵庭市営住宅運営委員会（令和5年3月28日）における主な意見】

- ・優遇にならない申込者に対しても、申込み及び抽選時に、この制度についての説明をより一層強化することが望ましい。
- ・申込者各々の事情に合わせて抽選玉が付与され、他の方式と比べて最も明確であるため、このままの方式を継続することが最善であると思われる。

■戸数枠設定方式

募集を行う公営住宅の住戸の中に、優先入居の取扱いを行う世帯の戸数枠を設ける方式

【対象となる部屋】高齢者世帯向け、他家族世帯向け、小学生以下同居世帯向け等

長 所	短 所
優先入居の内容ごとに、申込及び抽選が行われるため、同条件における抽選結果の公平性が保たれる。	<ul style="list-style-type: none"> ・優先入居の内容ごとに、募集及び抽選を行うため、倍率が偏る可能性がある。 ・優先入居の内容に合致する低層階の部屋等に限りがある。 ・募集戸数が少ない場合、希望する地域や間取りなどの希望に沿った募集住宅がない可能性がある。

【恵庭市営住宅運営委員会（令和5年3月28日）における主な意見】

- ・例えば、「高齢者世帯向け」と決めて募集した場合に、その団地及び棟でいいのかニーズを判断するのは難しい。また、その部屋を希望する高齢者以外の世帯が申込みできないという問題点が生じる。

- ・ 恵庭市においては、空き家も限られているので難しい。

■ポイント方式

住宅困窮度の指標となる居住水準、家賃負担等の各項目について点数で評価し、合計点数の高い世帯から入居者を決定する方式。（障がい者世帯同士や子育て世帯同士等であっても、障害者程度区分や子の年齢等に応じて点数に差を設けるなどの取り扱いが考えられる。）

長 所	短 所
住宅の困窮度が高い世帯から順に入居することができる。	募集戸数に対して優先の対象となる世帯が上回る場合、優先入居の対象とならない一般世帯が入居できない場合がある。

【恵庭市営住宅運営委員会（令和5年3月28日）における主な意見】

- ・ 恵庭市でも過去には、市営住宅運営委員会が入居を決定するポイント制に近い方式で選考していたが、困窮度に優劣をつけたり、点数配分、運営委員会における審査を行う過程で困難があり、落選した者に明確な説明をするのが難しかった。
- ・ 困窮度が低いと判断された場合、何度申し込んでも入居できないことがあり、議論を経て公平性と透明性を追求した結果、現在の倍率優遇方式による公開抽選会を行うようになった経緯がある。

2. 検討結果

- ・ 現行の選考方法である倍率優遇方式により引き続き選考を行うこととしたい。

【参考資料】

恵庭市の倍率優遇方式による抽選の実績

年度	募集部 屋	一般	障がい 者	高齢者	母子、 父子	子育て	大家族	低所得	合計 (世帯)
R2	8	4	7	25	12	10	1	1	60
R3	15	15	24	58	13	9	1	0	120
R4	27	7	6	65	9	10	0	0	97
R5	10	3	3	19	8	6	0	2	41
合計	60	29	40	167	42	35	2	3	318
申込者に 占める割合 (%)		9.2	12.6	52.5	13.2	11.0	0.6	0.9	100

※海外引揚者、DV被害者、犯罪被害者は申込無し

北海道及び他市の優先入居方法※改良住宅除く

- 北海道 (21,850 戸) : 倍率優遇方式及び戸数枠設定方式
- 札幌市 (25,742 戸) : 倍率優遇方式
- 千歳市 (2,310 戸) : 倍率優遇方式及び戸数枠設定方式
- 恵庭市 (1,130 戸) : 倍率優遇方式
- 北広島市 (332 戸) : 市営住宅運営委員会による選考